

**ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В
РУП «МОГИЛЕВСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И
ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Е.М. Савицкий

**Научный руководитель старший преподаватель Н.Г. Крундикова
Учреждение образования «Белорусская государственная сельскохозяйственная
академия», г. Горки, Республика Беларусь**

Регистрация сделок с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

Регистрации сделок проводятся в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя по законодательству для сделок данного вида регистрация не требуется. Обязательной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременения) прав на недвижимое имущество, подлежащих регистрации, даже если они прямо не обозначены объектами регистрации в законодательных актах.

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом должны быть нотариально удостоверены либо удостоверены регистратором.

Регистратор удостоверяет документы, являющиеся основанием для регистрации сделки, если сделка в соответствии с законодательными актами не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Если законодательством для данного вида договора не требуется нотариальной формы, но стороны договорились заключить его в нотариальной форме, то договор считается заключенным с момента придания ему нотариальной формы [1].

Регистратор не вправе удостоверить документы, если заключение сделки представляет для него имущественный или иной личный интерес, в том числе если регистратор, его супруг (супруга), их родственники (родители, дети, внуки, дед, бабушка, родные братья и сестры) являются участниками сделки с недвижимым имуществом.

Удостоверение регистратором документов осуществляется в помещении соответствующей организации по государственной регистрации. За удостоверение документов, выдачу дубликатов удостоверенных документов взимается государственная пошлина.

Срок удостоверения документов не должен превышать трех рабочих дней со дня их приема, внесения платы за удостоверение и госпошлины. Этот же срок должен исполняться, если документ не только удостоверяется, но и составляется. Течение срока начинается со дня, следующего за днем приема документов или за днем внесения платы (госпошлины), если это более поздняя дата.

Удостоверение документа может быть приостановлено регистратором на срок до десяти календарных дней. Приостановление может быть обосновано необходимостью истребования дополнительных сведений у сторон сделки, их представителей, должностных лиц.

Регистратор удостоверяет документы, являющиеся основанием для регистрации сделки, путем проставления на них отметки. Отметка, подтверждающая удостоверение, представляет собой надпись, совершаемую на всех экземплярах документа, являющегося основанием для регистрации сделки. Отметка должна содержать дату ее совершения, фамилию, имя, отчество регистратора, совершившего надпись, наименование республиканской или территориальной организации по государственной регистрации (филиал, бюро), номер заявления об удостоверении, код регистратора и подпись регистратора, скрепленную печатью. Текст отметки может быть отпечатан на компьютере или на пишущей машинке, либо ясно написан от руки черными чернилами, либо изложен в форме штампа установленной формы. Если отметка не умещается на соответствующем документе, она может быть продолжена или изложена полностью на подшитом к документу листе бумаги. При проставлении отметки или ее продолжении допускается также подклейка листа бумаги с приложением печати, часть оттиска которой должна находиться на подклеенном листе. Подчистки и исправления в тексте отметки не допускаются [2].

К сожалению, бывает, что регистратор не видит различий в удостоверении документов, являющихся основанием регистрации, и удостоверением произведенной регистрации сделок. Удостоверение произведенной регистрации сделки и удостоверение документов, являющихся основанием для регистрации, – это два разных действия. Удостоверение произведенной регистрации сделки с недвижимым имуществом осуществляется путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки. Удостоверение регистрации сделки с недвижимым имуществом – действие, которым регистратор подтверждает осуществление регистрации сделки, в то время как удостоверение документов, являющихся основанием для регистрации сделки, – действие регистратора, направленное на установление соответствия содержания договора намерениям сторон, непротиворечия сделки законодательству Республики Беларусь и т.д.

Представленные для удостоверения документы возвращаются лицам, их представившим. В организации по государственной регистрации остаются заявление об удостоверении, документ, подтверждающий внесение платы и госпошлины, экземпляр удостоверенного документа, копии документов, представленных для удостоверения (например, справки налоговых органов о декларировании денежных средств). Копии представляются заинтересованными лицами либо изготавливаются самим регистратором. В последнем случае копии заверяются регистратором. Данная процедура совершается путем проставления на каждом листе либо на каждой прошитой

копии слов «Копия верна», скрепления ее печатью. Сведения о них вносятся в заявление.

Заявление об удостоверении, удостоверенный документ, копии иных документов, представленных для удостоверения и (или) составленных регистратором, не относятся к документам ЕГРНИ. Указанные документы подлежат хранению в соответствующей организации по государственной регистрации в общем порядке делопроизводства.

Регистратор не вправе разглашать сведения об условиях сделки, ставшие ему известными в связи с удостоверением документов, являющихся основанием для регистрации сделки.

Отметка, подтверждающая удостоверение, проставляется на последнем листе документа. Удостоверенный документ, документы, представленные для удостоверения, выдаются заявителям или указанным в заявлении сторонам сделки, их представителям, должностным лицам.

После предоставления всех необходимых документов для совершения регистрационного действия, регистратор в течение 7 рабочих дней принимает решение о совершении регистрации сделки. Однако регистрация сделки с недвижимым имуществом не может происходить отдельно. Вместе с ней осуществляется регистрация, в данном случае, создания земельного участка на основании выделения вновь образованного земельного участка, регистрация возникновения права собственности Республики Беларусь на земельный участок, регистрация возникновения права аренды на земельный участок, государственная регистрация возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (ограничения (обременения) прав на земельные участки, расположенные в пределах территорий перспективного развития населенных пунктов), государственная регистрация возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (ограничения (обременения) прав на земельные участки, расположенные в водоохраных зонах водных объектов).

Если для заключения сделки требуется отказ от права преимущественной покупки других субъектов, кроме сторон сделки, то дополнительно представляются документы, подтверждающие такой отказ, оформленные в установленном законодательством Республики Беларусь порядке. Если отсутствует письменный документ, подтверждающий отказ от права преимущественной покупки, то регистратор предпринимает необходимые действия для выявления воли лица, обладающего таким правом, в порядке, установленном ГУП «Национальное кадастровое агентство». В данных видах сделок такие документов не требовалось.

При регистрации сделок все данные о сделке вносятся в регистрационную книгу. В случае раздельной регистрации сделки и основанного на ней объекта регистрации, например, перехода права собственности, сведения о сделке вносятся в лист Е регистрационной книги. В противном случае лист Е в регистрационную книгу не вносится.

Данные о количестве зарегистрированных сделок с земельными участками в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за период с 2012-2015 гг. приведены в таблице.

Таблица

Количество зарегистрированных сделок с земельными участками в РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за период с 2012 по 2014 гг.

Вид сделки с земельным участком, ед.	Год исследования		
	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Купля-продажа	1179	1389	1466
Дарение	701	690	869
Мена	14	22	26

Как видно из таблицы, количество регистраций сделок с земельными участками с каждым годом возрастает. Наибольшим спросом обладают сделки купли-продажи с земельными участками.

Из данных рисунков видно, что наибольшее количество договоров купли-продажи зарегистрировано по обращениям физических лиц в 2014 году, наименьшее в 2012 году, договоров дарения в 2014 и 2012 году, договоров мены в 2014 и 2012 году соответственно. По обращениям юридических лиц наибольшее количество договоров купли продажи зарегистрировано в 2012 году, договоров дарения и мены в 2013 году.

Количество регистраций сделок с земельными участками РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» с каждым годом возрастает. Наибольшим спросом обладают сделки купли-продажи с земельными участками.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7.12.1998 г. №218-3 (в ред. Закона Республики Беларусь от 8.01.2014 г. № 3128-3).
2. Об утверждении Инструкции о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом: Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 8 августа 2013 г. № 38 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.